

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第636號

原告 亞洲台北山城社區管理委員會

法定代理人 鐘俊宏

訴訟代理人 陳成志律師

被告 陽明山休閒事業股份有限公司

法定代理人 張傳芳

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬參仟伍佰元，及自民國一百一十一年四月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用新臺幣壹仟捌佰捌拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時主張被告係亞洲台北山城社區(下稱系爭社區)內門牌號碼新北市○○區○○路00○0號房屋所有權人，惟原告自民國106年4月起，未依系爭社區管理規約(下稱系爭規約)繳納管理費，迄至111年3月間，共積欠前開房屋管理費合計新臺幣(下同)173,500元，爰依公寓大廈管理條例第21條及依系爭規約第17條第2項第1款、第4項規定請求被告清償前開欠繳管理費暨其法定遲延利息，並聲明被告應給付原告173,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另陳明願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於本件訴訟進行中具狀變更其主張為本件原告聲

明請求被告給付之前揭管理費，係被告就其所有而屬系爭社區內之門牌號碼新北市○○區○○路00巷0弄00號房屋(即新北市○○區○○段00○號建物，下稱系爭23號房屋)積欠之管理費，核屬不變更訴訟標的而更正其事實上之陳述，揆諸首揭規定，與訴之變更追加無涉，應予准許。被告抗辯其不同意上開訴之追加云云，洵無可採，先予敘明。

二、原告起訴主張：

(一)原告為系爭社區依法成立並經向主管機關報備之管理委員會，被告則為系爭社區內系爭23號房屋之所有權人，而依系爭規約及區分所有權人會議決議，被告每月應繳納社區管理費2,300元、水費400元，每年12月另應繳納一個月之管理費(原為春節加收款)2,300元；詎被告自106年4月起即未依系爭規約繳納前開管理費用，迄至111年3月間，就前開房屋共積欠60個月之社區管理費138,000元【計算式：2,300元×60個月＝138,000元】、水費24,000元【計算式：400元×60個月＝24,000元】，暨自106年至110年間應加收之5個月管理費共11,500元【計算式：2,300元×5個月＝11,500元】，合計173,500元【計算式：138,000元＋24,000元＋11,500元＝173,500元】尚未繳納，迭經原告催討未果，爰依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約第17條第4項規定提起本件訴訟，請求被告給付上開積欠之管理費用。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

1. 系爭規約第17條第4項規定之性質，縱與民法第254條規定相類似，然原告對被告之管理費請求權，本不以原告有先定期催告為其權利發生要件；又原告除以本件起訴狀繕本作為催告被告繳納管理費之意思表示，復另於111年5月30日擬定欠繳費用催告函，並於翌(31)日至郵局以掛號方式寄發前開催告函予被告，經被告以111年6月1日(111)霧字第060101號函文回覆原告催繳管理費之請求，而被告自原告催告其繳納積欠管理費時起至本院111年8月25日言詞辯論期日，已近50餘日，惟被告迄仍未履行其繳納義務，符合系爭規約第17條第

01 4項授權原告得向法院起訴請求被告給付積欠管理費暨遲延
02 利息之規定，是被告既經相當期間仍未清償積欠管理費，原
03 告自得向法院起訴請求被告給付積欠管理費。

04 2. 房屋稅徵納與公寓大廈管理費繳納之法律依據及立法目的迥
05 不相同，房屋稅徵納義務之免除與管理費繳納義務之免除，
06 係屬二事，縱系爭23號房屋屬於房屋稅條例所規定可免徵納
07 房屋稅之建物，亦不能據此免除原告繳納系爭社區管理費之
08 義務，至系爭23號房屋能否或有無經被告使用，與原告本件
09 管理費之請求無涉，且遍觀系爭規約，其中並無關於可申請
10 免繳或減繳管理費之規定。又原告未曾同意被告只須繳納系
11 爭23號房屋或被告另所有系爭社區內門牌號碼新北市○○區
12 ○○路00號房屋(下稱系爭21號房屋)任一間房屋之管理費即
13 可免除另一間區分所有建物之管理費繳納義務，故被告提出
14 系爭21號房屋管理費之繳納證明，並不足為其無需繳納系爭
15 23號房屋管理費之證據。

16 (三)並聲明：被告應給付原告173,500元，及自起訴狀繕本送達
17 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另陳明願供擔
18 保請准宣告假執行。

19 三、被告則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並答辯略
20 以：

21 (一)依系爭規約第17條第4項規定，倘系爭社區區分所有權人積
22 欠管理費逾二期時，原告應先定期催告區分所有權人繳納，
23 逾期未繳，始得向法院起訴請求區分所有權人繳納，此規定
24 與民法第254條、第425條規定相類似，均係以定期催告為後
25 續法律行為之成立要件或條件。惟被告未曾收受原告所寄發
26 之管理費繳納通知，是原告既未對被告踐行定期催告之程序
27 即逕行提起本件訴訟，自與系爭規約前開規定有違，乃欠缺
28 權利保護之必要，本院應以原告起訴顯無理由駁回其訴。

29 (二)被告前於108年3月間收受原告寄發之系爭社區內被告所有系
30 爭21號、23號房屋之管理費催繳存證信函後，因前開房屋均
31 已為不堪居住使用之廢墟，屬於房屋稅條例第15條第7項規

01 定免徵房屋稅之建物，依法即無繳交管理費之義務，被告遂
02 向系爭社區總幹事詢問被告可否僅繳納其中一戶房屋之管理
03 費，經系爭社區總幹事向被告表示還須經討論後再行決議，
04 嗣被告即自108年4月間繳清系爭21號房屋先前積欠之管理費
05 總額62,000元，並自108年4月起，依系爭規約之規定，按月
06 繳足系爭21號房屋應繳納之管理費迄今，原告未曾異議，足
07 徵原告確已同意被告只須繳納系爭21號房屋或系爭23號房屋
08 任一間房屋之管理費，則原告事後反悔提起本件訴訟催討系
09 爭23號房屋積欠之管理費，並無理由。

10 四、經查，原告為系爭社區依法成立並經向主管機關報備之管理
11 委員會，被告則為系爭社區內系爭23號、21號房屋及之所有
12 權人，而依系爭規約及區分所有權人會議決議，被告就系爭
13 23號房屋每月應繳納社區管理費2,300元、水費400元，每年
14 12月另應繳納一個月之管理費2,300元，又被告自106年4月
15 起即未依系爭規約繳納系爭23號房屋之前開費用等事實，有
16 系爭23號房屋建物登記謄本、系爭規約及公寓大廈管理組織
17 報備證明等件影本為證，且為兩造所不爭執，應堪信為真
18 實。

19 五、按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下…二、區分所有權
20 人依區分所有權人會議決議繳納；區分所有權人或住戶積欠
21 應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或
22 達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或
23 管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公
24 寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條分別定有明文。
25 又所謂催告應不限訴訟外以存證信函為之，苟於訴訟上已有
26 書狀或言詞，向他造表示意思者，即應認為已有催告(最高
27 法院39年台上字554號、70年度台上字第2011號判例足參)。
28 經查：

29 (一)系爭規約第17條第4項「公共基金或管理費積欠之處理」規
30 定「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或
31 其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經10天期

01 間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命
02 其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息
03 5%計算。」，有系爭規約影本在卷足參。而查，被告既自10
04 6年4月起即未再繳納系爭23號房屋前開費用，堪認其積欠之
05 系爭23號房屋管理費已達二期以上；又原告既以本件起訴狀
06 繕本作為催告被告繳納管理費之意思表示(見本院111年8月2
07 5日言詞辯論筆錄)，而被告亦已於111年4月28日收受起訴狀
08 繕本(見本院卷附送達證書)，迄至本件於111年8月25日言詞
09 辯論終結前，已逾系爭規約前揭規定之相當期間10日，惟被
10 告仍積欠之系爭23號房屋前開管理費迄未給付，揆諸前揭規
11 定，亦堪認原告業已依公寓大廈管理條例第21條規定及系爭
12 規約第17條第4項規定合法催告被告繳清積欠之系爭23號房
13 屋管理費，被告辯稱原告未依系爭規約第17條第4項規定對
14 被告踐行定期催告之程序即逕行提起本件訴訟，欠缺權利保
15 護之必要，本院應以原告起訴顯無理由駁回其訴云云，殊非
16 可採，是以依公寓大廈管理條例及系爭規約前揭規定，被告
17 即負有給付原告其自106年4月起積欠前開管理費用之義務。

18 (二)被告固又辯稱其前於108年3月間收受原告寄發之系爭社區內
19 被告所有系爭21號、23號房屋之管理費催繳存證信函後，因
20 前開房屋均已為不堪居住使用之廢墟，屬於房屋稅條例第15
21 條第7項規定免徵房屋稅之建物，依法即無繳交管理費之義
22 務，被告遂向系爭社區總幹事詢問被告可否僅繳納其中一戶
23 房屋之管理費，經系爭社區總幹事向被告表示還須經討論後
24 再行決議，嗣被告即自108年4月間繳清系爭21號房屋先前積
25 欠之管理費總額62,000元，並自108年4月起，依系爭規約之
26 規定，按月繳足系爭21號房屋應繳納之管理費迄今，原告未
27 曾異議，足徵原告確已同意被告只須繳納系爭21號房屋或系
28 爭23號房屋任一間房屋之管理費云云，並提出系爭21號、23
29 號房屋現況照片及系爭21號房屋管理費繳納收據等件影本為
30 證，然查，社區管理費之繳納義務，乃區分所有權人分擔社
31 區管理、維護費用義務，凡為公寓大廈之區分所有權人，即

有應依規約負擔繳付社區管理費之義務，不論區分所有權人是否進住或使用區分所有建物，均應繳納，故被告上開以系爭23號房屋已不堪居住使用為由，抗辯其無繳納管理費之義務，要無可採。又按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示(最高法院29年渝上字第762號判例參照)，被告徒以其自108年4月起，依系爭規約之規定，僅按月繳足系爭21號房屋應繳納之管理費迄今，原告未曾異議之單純不作為事實，辯稱原告有默示同意被告僅須繳納系爭21號房屋或系爭23號房屋任一間房屋之管理費云云，而未提出其他證據證明原告有何舉動或特殊情事足以認定原告有免除被告所有系爭21號房屋或系爭23號房屋任一間房屋之管理費繳納義務，依前揭說明，尚不能認兩造間就系爭23號房屋管理費有前開默示合意存在，是被告此部分之抗辯，亦非足取。

(三)準此，原告請求被告積欠系爭23號房屋自106年4月起至111年3月間之社區管理費、水費暨每年12月另應繳納一個月之管理費合計173,500元【計算式：2,300元×60個月〈社區管理費〉+400元×60個月〈水費〉+2,300元×5個月〈每年12月另應繳納之一個月社區管理費〉=173,500元】，自屬有據，應予准許。

六、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利息之債務，其利率未經規定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第1項、第2項、第203條、第233條第1項前段分別有所明定。查依系爭規約第17條規定，

01 系爭社區管理費用應按月以戶數繳納，又遲延利息則以未繳
02 金額年息5%計算，是本件原告對被告自106年4月起至111年3
03 月之管理費債權，核屬有確定期限之給付，依前揭規定，至
04 遲應於111年3月之末日為其給付日期，並於翌日(即隔月1
05 日)發生遲延給付之效果。從而，原告依公寓大廈管理條例
06 及系爭規約之法律關係，請求被告給付自106年4月起至111
07 年3月之管理費合計173,500元，及自本件起訴狀繕本送達翌
08 日即111年4月29日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延
09 利息，為有理由，應予准許。

10 七、本件訴訟費用1,880元(即第一審裁判費)，由被告負擔。

11 八、本件係因訴訟標的金額未逾50萬元，適用簡易程序所為被告
12 敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款，應依職權
13 宣告假執行。

14 九、據上論結，本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第436條第2
15 項、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主
16 文。

17 中 華 民 國 111 年 9 月 22 日
18 基隆簡易庭法 官 姚貴美

19 以上正本係照原本作成。

20 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
21 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 9 月 22 日
24 書記官 陳彥端